# Abdul Rahim bin Aki lwn Krubong Industrial Park (Melaka) Sdn Bhd & Lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — SAMAN PEMULA NO 24–12–95
SURIYADI HALIM OMAR PK
24 MAC 1995

***Syarikat dan Perbadanan*** *— Tindakan terbitan — Fraud ke atas minoriti — Sama ada fraud dibuktikan — Sama ada plaintif boleh membawa tindakan terbitan*

***Keterangan*** *— Taraf pembuktian — Fraud — Fraud ke atas pemegang saham minoriti*

***Undang-undang Tanah*** *— Ketakbolehsangkalan hakmilik dan kepentingan — Fraud — Defendan memindahmilik tanah kepada dirinya sendiri mengikut surat kuasa wakil yang didakwa adalah terhad di dalam lingkungannya — Sama ada fraud telah dilakukan supaya hakmilik yang didafttar boleh disangkal — Kanun Tanah Negara 1965 s 340(2)(a)*

***Keterangan*** *— Taraf pembuktian — Fraud — Fraud di dalam pemindahan hakmilik tanah — Taraf pembuktian yang mesti dicapai supaya hakmilik yang didaftar boleh disangkal — Kanun Tanah Negara 1965 s 340(2)(a)*

Plaintif adalah pemegang saham defendan ketujuh, Tunas Murni Sdn Bhd ('Tunas Murni'), yang dikatakan telah ditindas. Beliau mempunyai 46.7% saham Tunas Murni. Pemegang-pemegang saham lain Tunas Murni adalah defendan kedua, Wong Akau ('Wong'), yang mempunyai 15% dan seorang yang bernama George Thomas yang mempunyai 38.3%. Tunas Murni telah membeli beberapa bidang tanah ('tanah-tanah berkenaan') dengan harga belian RM7.7 juta yang dikatakan telah dibayar, antara lainnya, dengan RM3 juta yang telah dipinjam oleh plaintif selepas mencagar rumah keluarganya. Melalui satu perjanjian bertarikh 8 Jun 1993 ('perjanjian berkenaan'), Tunas Murni telah melantik defendan pertama ('Krubong') untuk memecahbahagi tanah-tanah berkenaan kepada lot industri dan mengelolakan pembangunan projek di atas lot-lot itu. Sebagai balasan, Krubong akan menyelesaikan segala pinjaman yang diperolehi oleh Tunas Murni dan plaintif. Selain daripada itu, Krubong juga akan membayar Tunas Murni RM5 juta mengikut jadual di dalam perjanjian berkenaan. Untuk melaksanakan perjanjian berkenaan, plaintif mendakwa bahawa Tunas Murni dan Krubong telah menandatangani satu surat kuasa wakil yang terhad semata-mata bagi menyenangkan urusan Krubong untuk membangun dan menjual lot-lot industri berkenaan. Krubong gagal mematuhi terma-terma di dalam perjanjian berkenaan dan gagal membuat sebarang bayaran kepada Tunas Murni mengikut jadual di dalam perjanjian berkenaan. Krubong yang didalangi oleh Wong dan defendan ketiga, tanpa pengetahuan Tunas Murni, telah secara tidak sah menandatangani

satu Borang 14A untuk memindahkan hakmilik tanah berkenaan kepada Krubong pada 29 Ogos 1994. Plaintif mendakwa bahawa Krubong seolah-olahnya telah berjaya memiliki tanah-tanah berkenaan secara percuma, dan seterusnya memulakan tindakan terbitan ini untuk memohon beberapa deklarasi terhadap defendan-defendan serta perintah-perintah lanjutan. Plaintif mendakwa bahawa satu kesalahan fraud telah dilakukan oleh pemegang saham majoriti yang memudaratkan kepentingan minoriti melalui kerugian yang menimpa Tunas Murni. Plaintif menegaskan bahawa tanah-tanah berkenaan telah dibeli oleh Tunas Murni, dan Krubong hanya diberi hak membuat urusan tertentu yang terhad. Krubong, walau bagaimanapun, mendakwa bahawa transaksi membeli tanah-tanah berkenaan adalah di antara Krubong dengan penjual dan bukan di antara Tunas Murni dengan penjual. Tunas Murni cuma diperalatkan dalam transaksi itu, dan atas persetujuan bersama, Tunas Murni akan dibayar RM5 juta. Krubong juga mengatakan bahawa ianya berhak memindahmilik tanah-tanah berkenaan kepada dirinya sendiri kerana surat kuasa wakil itu membenarkan perbuatan tersebut. Isu penting yang timbul di dalam kes ini adalah sama ada fraud ke atas minoriti telah berlaku untuk memberikan plaintif hak membawa tindakan terbitan ini.

**Diputuskan**, menolak permohonan itu:

(1) Sesebuah syarikat adalah suatu entiti yang berasingan daripada pemegang sahamnya dan oleh itu mana-mana pemegang saham tidak boleh mengambil tindakan mahkamah bagi menguatkuasakan hak syarikat tersebut. Pihak yang sesuai mengambil tindakan mahkamah bagi tujuan tersebut adalah syarikat itu sendiri kecuali jika terdapat tindakan syarikat yang berbentuk ultra vires atau terdapat fraud yang dilakukan ke atas pemegang saham minoriti oleh pesalah yang menguasai syarikat tersebut.

(2) Untuk membuktikan kewujudan fraud, plaintif mestilah membuktikan kesnya di tahap melebihi imbangan kebarangkalian. Dakwaan fraud mestilah disangkut balik kepada pihak yang dikatakan telah melakukan fraud itu. Lagipun, fraud itu mestilah merupakan fraud sebenar dan bukan fraud konstruktif.

(3) Atas fakta kes, dakwaan plaintif bahawa Tunas Murnilah yang sebenarnya telah membeli tanah-tanah berkenaan itu kurang meyakinkan mahkamah. Antara lainnya: (i) Krubong telah berutus surat kepada penjual untuk membenarkan tanah yang dibeli olehnya itu didaftarkan di bawah nama Tunas Murni; (ii) surat sumpah bertarikh 14 Februari 1995 yang ditandatangani oleh plaintif mengesahkan bahawa Tunas Murni diperalatkan bagi tujuan kesemua transaksi-transaksi berkenaan; dan (iii) surat kuasa wakil yang ditandatangani oleh Tunas Murni dan Krubong memberikan kuasa yang agak menyeluruh kepada Krubong.

(4) Plaintif tidak berjaya membuktikan bahawa suatu kesalahan fraud telah dilakukan oleh pemegang saham majoriti yang memudaratkan kepentingan minoriti. Antara lainnya: (i) ketiadaan penamaan George Thomas di dalam kategori defendan-defendan untuk memenuhi syarat pemegang saham majoriti itu menimbulkan beberapa persoalan; dan (ii) tidak terdapat sebarang penghuraian fraud seperti yang didakwa oleh plaintif.

(5) Untuk membuktikan fraud telah berlaku semasa pemindahan hakmilik tanah-tanah berkenaan itu dibuat supaya s 340(2)(a) Kanun Tanah Negara 1965 terpakai, plaintif mesti membuktikan kesnya melebihi keraguan yang munasabah. Atas fakta kes, plaintif telah gagal membuktikan kesnya.

(6) Oleh kerana plaintif gagal membuktikan fraud oleh pemegang saham majoriti, ia tidak berhak membawa tindakan terbitan ini.

**[English summary**

The plaintiff was a shareholder of the seventh defendant, Tunas Murni Sdn Bhd ('Tunas Murni'), who had allegedly been oppressed. He owned 46.7% of the shares of Tunas Murni. The other shareholders of Tunas Murni were the second defendant, Wong Akau ('Wong'), who owned 15% and one George Thomas who owned 38.3%. Tunas Murni purchased several pieces of land ('the land') at a purchase price of RM7.7m, which was allegedly paid for, inter alia, with RM3m that was borrowed by the plaintiff after charging his family home. Through an agreement dated 8 June 1993 ('the agreement'), Tunas Murni appointed the first defendant ('Krubong') to subdivide the land into industrial lots and to organize the development of a project on the lots. As consideration, Krubong was to settle all the loans obtained by Tunas Murni and the plaintiff. Besides that, Krubong also had to pay Tunas Murni RM5m according to the schedule to the agreement. The plaintiff alleged that to carry out the agreement, Tunas Murni and Krubong executed a limited power of attorney which was merely intended to facilitate Krubong's affairs in developing and selling the industrial lots concerned. Krubong failed to follow the terms of the agreement and failed to make any payment to Tunas Murni in accordance with the schedule to the agreement. Krubong, assisted by Wong and the third defendant, without the knowledge of Tunas Murni, illegally signed a Form 14A transferring the title of the lands to Krubong on 29 August 1994. The plaintiff alleged that Krubong had apparently succeeded in owning the land free of charge and proceeded to commence this derivative action praying for several declarations against the defendants as well as consequential orders. The plaintiff contended that a fraud had been committed by the majority shareholders which adversely affected the minority interests through the losses befalling Tunas Murni. The plaintiff contended that the land had been purchased by Tunas Murni, and Krubong was only given a limited right to carry

A out certain transactions. Krubong, however, alleged that the purchase of the land was between Krubong and the vendor and not between Tunas Murni and the vendor. Tunas Murni was merely used in the transaction and on mutual agreement, Tunas Murni would be paid RM5m. Krubong also said that it was entitled to transfer the title to the land to itself because the power of attorney allowed such an B action. The key issue which arose in this case was whether there was fraud on the minority which entitled the plaintiff to bring this derivative action.

**Held,** dismissing the application:

C (1) A company is an entity separate from its shareholders and thus, any shareholder cannot bring a court action to enforce the rights of the company. The proper party to bring the court action for that purpose is the company itself except where there is an ultra vires act by the company or when fraud is committed on the D minority shareholders by wrongdoers who control the company.

(2) To prove the existence of fraud, the plaintiff must prove its case beyond the balance of probabilities. The allegation of fraud must be brought home to the party alleged to have committed the fraud. Further, the fraud must be actual fraud and not constructive fraud.

E

(3) On the facts of the case, the allegation of the plaintiff that Tunas Murni was the party that actually purchased the land did not convince the court. Amongst others: (i) Krubong had written to the vendor allowing the land which had been purchased by Krubong to be registered in the name of Tunas Murni; (ii) the F affidavit dated 14 February 1995 signed by the plaintiff confirmed that Tunas Murni had been used for the purpose of all the relevant transactions; and (iii) the power of attorney that was signed by Tunas Murni and Krubong gave a rather wide ranging power to Krubong.

G (4) The plaintiff had not succeeded in proving that fraud had been committed by the majority shareholders which adversely affected the minority interests. Amongst others: (i) the non-naming of George Thomas in the category of defendants to fulfil the condition of majority shareholders raised several questions; and (ii) there was no particularization of the fraud alleged by the H plaintiff.

(5) To prove fraud in the transfer of title to the land so that s 340(2)(a) of the National Land Code 1965 came into play, the plaintiff had to prove his case beyond a reasonable doubt. On the facts of the case, the plaintiff had failed to prove his case.

I (6) As the plaintiff had failed to prove fraud by the majority shareholders, he did not have the right to bring this derivative action.]

**Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai tindakan terbitan, lihat 3 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 58–66.

Untuk kes-kes mengenai taraf pembuktian dalam kes fraud sivil, lihat 7 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 286–297.

Untuk kes-kes mengenai ketakbolehsangkalan hakmilik dalam pemindahan hakmilik, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed) perenggan 1395–1398, 2075–2082; [1989] Mallal's Digest 970; [1990] Mallal's Digest 858, 860.

[*Nota Penyunting*: Plaintif telah membuat rayuan ke Mahkamah Rayuan melalui Rayuan Sivil No M–01–22–1995.]

**Kes-kes rujukan**

*Abdul Hai bin Hj Masud Ahmad v Kwang Yuet Song* [1995] 1 AMR 636 (diikut)

*Burland v Earle* [1902] AC 83; [1900–3] All ER Rep 1452 (dirujuk)

*Foss v Harbottle* (1843) 2 Hare 461 (diikut)

*Paidiah Genganaidu v Lower Perak Syndicate Sdn Bhd & Ors* [1974] 1 MLJ 220 (diikut)

*Saminathan v Pappa* [1981] 1 MLJ 121 (diikut)

**Undang-undang rujukan**

Kanun Tanah Negara 1965 ss 210(3)(ii), 340

*B Thangaraj* (*Thangaraj & Associates*) bagi pihak plaintif.

*Wong Kim Fatt* (*Maniam Raju* bersamanya) (*Gunaretnam & Co*) bagi pihak defendan pertama, kedua dan ketiga.

*Sulaiman bin Daud* (Penasihat Undang-Undang) bagi pihak defendan keempat.

*Wong Kim Fatt* (*CY Chung* bersamanya) (*KC Yap Kamaludin & Partners*) bagi pihak defendan kelima dan keenam.

*Cur Adv Vult*

**Suriyadi Halim Omar PK**: Melalui satu saman pemula No 24–12–95, Abdul Rahim bin Aki @ Mohd Haki, iaitu plaintif, pada 4 Februari 1995 telah memohon beberapa perintah terhadap defendan-defendan untuk mendapatkan beberapa deklarasi serta perintah-perintah lanjutan berkaitan dengan deklarasi tersebut.

Tuntutan ini adalah suatu tuntutan 'derivative action' [tuntutan terbitan] yang dibawa oleh plaintif sebagai pemegang saham defendan ketujuh, iaitu Tunas Murni Sdn Bhd ('Tunas Murni') yang ditindas. Beliau mempunyai 46.7% saham di dalam Tunas Murni. Pemegang-pemegang saham lain dalam Tunas Murni adalah [defendan kedua], Encik Wong Akau, yang mempunyai 15%, dan bakinya oleh George Thomas, iaitu sebanyak 38.3%.

Peguam plaintif mendakwa bahawa di peringkat awalan, Tunas Murni telah membeli Lot 941 Geran Pendaftaran No 3392, Lot No 943 Geran Pendaftaran No 9010 dan Lot 944 Geran Pendaftaran No 9011 (selepas ini dikenali sebagai 'tanah-tanah berkenaan') daripada Sin Hong Teng Co Sdn Bhd dengan harga belian RM7.7 juta. Harga belian berkenaan telah dapat dibayar melalui pinjaman berjumlah RM5 juta yang dibuat oleh Tunas Murni daripada kemudahan Pacific Bank, dan plaintif meminjam RM3 juta daripada Rakyat Merchant Bank Bhd selepas mencagar rumah keluarganya.

Melalui satu perjanjian bertarikh 8 Jun 1993, (jilid 1 di ms 227) (selepas ini dikenali sebagai 'perjanjian berkenaan') yang dibaca bersama satu surat kuasa wakil yang juga bertarikh 8 Jun 1993, Tunas Murni telah melantik defendan pertama [Krubong Industrial Park (Melaka) Sdn Bhd ('Krubong')] bagi memecahbahagikan tanah-tanah berkenaan kepada lot industri, mengelolakan pembangunan, menjual dan menyiapkan pembinaan di atas lot-lot itu mengikut pelan yang diluluskan. Sebagai balasan kepada tawaran berkenaan, Krubong akan menyelesaikan segala pinjaman yang diperolehi oleh Tunas Murni dan plaintif daripada Pacific Bank Bhd dan Rakyat Merchant Bank Bhd. Selain daripada itu, Krubong akan membayar Tunas Murni RM5 juta, yang akan dibayar secara ansuran mengikut Jad 1 perjanjian berkenaan.

Bagi melaksanakan perjanjian berkenaan, plaintif mendakwa bahawa Tunas Murni dan Krubong telah menandatangani surat kuasa wakil terhad itu semata-mata bagi menyenangkan urusan Krubong membangun dan menjual lot-lot industri berkenaan kepada pembeli-pembeli. Beliau juga mendakwa bahawa tidak terdapat sebarang fasal dalam surat kuasa wakil itu yang membenarkan pemindahan hakmilik tanah-tanah itu kepada Krubong.

Plaintif telah mendakwa bahawa Krubong telah gagal untuk mematuhi terma-terma di dalam perjanjian berkenaan, dan telah gagal membuat sebarang bayaran kepada Tunas Murni mengikut Jad 1 perjanjian berkenaan. Selain daripada kegagalan ini, tanpa pengetahuan Tunas Murni, Krubong yang didalangi oleh Wong Akau dan defendan ketiga, telah secara tidak sah menandatangani satu Borang 14A untuk memindahkan hakmilik tanah berkenaan kepada Krubong pada 29 Ogos 1994. Borang 14A ini, jika diteliti, telah ditandatangani pada 30 November 1993 (lihat Jil 2 eks TM4 di ms 26). Defendan-defendan mendakwa bahawa Borang 14A ini telah ditandatangani berdasarkan surat kuasa wakil yang telah ditandatangani oleh Krubong (Jil 1 di ms 257) pada 8 Jun 1993 dengan Tunas Murni.

Plaintif, melalui 'derivative action' ini, menyatakan bahawa disebabkan Krubong telah tidak membayar mengikut perjanjian berkenaan dan disebabkan Krubong sekarang telah memiliki tanah berkenaan secara pemindahan tidak sah melalui surat kuasa wakil itu, Krubong seolah-olah telah berjaya memiliki tanah berkenaan secara percuma. Kini, Tunas Murni dibebani dengan pinjaman berkenaan dan gagal memperolehi

sebarang manfaat daripada tanah berkenaan. Plaintif kini menyatakan disebabkan pemindahan hakmilik bertarikh 29 Ogos 1994 yang didaftarkan pada 8.30 pagi itu adalah tidak sah, maka sebarang transaksi yang berlaku selepas pemindahan itu adalah tidak sah juga. Geran asal tanah berkenaan selepas melalui proses pejabat tanah dan diikuti dengan kelulusan pihak berkuasa negeri Melaka telah dipecahbahagi, di mana dokumen hakmilik tanah berasingan bagi tanah-tanah berkenaan sejurus kemudian dikeluarkan di atas nama Krubong pada tarikh yang sama, iaitu 29 Ogos 1994. Dokumen hakmilik berasingan yang dipecahbahagi berjumlah 375.

Bagi memahami kes ini secara mendalam, izinkan saya merujuk kepada beberapa tarikh yang relevan. Pada 22 Julai 1994, plaintif telah memohon kemasukan satu kaveat persendirian ke atas tanah-tanah berkenaan bagi memastikan kepentingannya terjamin. Walaupun beliau telah mengemukakan kaveat persendirian itu, ia telah tidak dikuatkuasakan kerana telah ditolak. Hanya pada 2 September 1994, plaintif dengan Encik George Thomas, iaitu pemegang saham yang lain, mengetahui akan pemindahan hakmilik tanah-tanah berkenaan kepada Krubong selepas mereka membuat penyiasatan yang rapi. Melalui penyiasatan yang rapi itu, plaintif telah mendedahkan bahawa Wong Akau bersama beberapa orang yang lain, telah berjaya mendapat kebenaran Pacific Bank supaya kepentingan Pacific Bank digantung untuk sementara waktu bagi tujuan memenuhi syarat pihak berkuasa negeri Melaka sebelum kebenaran pecah lot diluluskan. Pacific Bank telah memberi persetujuannya dengan syarat dokumen hakmilik itu dikembalikan terus kepadanya selepas dokumen-dokumen itu dipergunakan. Juga, Pacific Bank mensyaratkan supaya mereka dibayar ganti rugi seandainya berlaku sebarang pertikaian di mana kepentingan Pacific Bank tergugat. Dengan ketiadaan 'encumbrances' ke atas dokumen hakmilik tanah itu, pihak berkuasa negeri Melaka telah meluluskan perpecahan tanah itu. Pada 29 Ogos 1994, tanah itu telah dipindahmilik melalui Borang 14A kepada Krubong dan sejurus kemudian tanah-tanah berkenaan dipecahbahagi kepada 375 lot di mana nama Krubong telah didaftarkan sebagai pemilik. Krubong telah memperolehi semula dokumen hakmilik yang berjumlah 375 itu, dan mencagarkan keseluruhan dokumen hakmilik tanah yang berasingan itu kepada Perwira Affin Bank Bhd. Perwira Affin Bank, selepas mengetahui bahawa ada sesuatu yang tidak kena pada dokumen hak milik berasingan itu, telah membekukan pinjaman yang diberi kepada Krubong. Bagi merealisasikan cita-cita mereka, Krubong telah memperolehi dokumen berkenaan daripada Perwira Affin Bank semula, dan selepas membayar hutang Pacific Bank telah mencagarkan dokumen-dokumen itu kepada defendan kelima dan keenam.

Apabila plaintif mengetahui pada 2 September 1994 akan perbuatan Krubong, beliau memberitahu kesemua pihak yang berkenaan bahawa pindahmilik dan sebarang transaksi yang berkaitan dengan dokumen berkenaan adalah tidak sah. Antara pihak-pihak yang telah dihubungi adalah Perwira Affin Bank dan peguam-peguam yang terlibat dengan Pacific Bank Bhd.

A Beberapa persoalan telah mencuit hati mahkamah, kerana kesemua pihak menegakkan benang masing-masing. Secara ringkas, Krubong mengatakan bahawa mereka berhak memindahmilik kepada diri mereka kerana surat kuasa wakil itu membenarkan perbuatan tersebut. Tanpa pemindahan itu, Krubong tidak akan terdaya merealisasikan perjanjian penjualan dan pengendalian tanah berkenaan seperti yang dipersetujui. B Malahan, Krubong mendakwa transaksi membeli tanah berkenaan adalah di antara Krubong dengan Sin Hong Teng Co dan bukan di antara Tunas Murni dengan Sin Hong Teng Co. Tunas Murni telah diperalatkan bagi transaksi ini, dan atas persetujuan bersama, Tunas Murni akan dibayar RM5 juta. Di sebaliknya, plaintif menegaskan bahawa tanah berkenaan C telah dibeli oleh Tunas Murni daripada Sin Hong Teng Co dan Krubong hanya diberi hak membuat urusan tertentu yang terhad.

Mahkamah telah menyoal diri sendiri bahawa jika perjanjian ini memiliki ciri-ciri tertentu dan jika Tunas Murni membenarkan pindah milik berlaku atas nama Krubong:

D (i) Kenapakah prosedur yang dilalui oleh Krubong terlalu sulit dan terlalu rahsia?

(ii) Kenapakah Borang 14A ditandatangani pada 30 November 1993 tetapi hanya dipersembahkan untuk pendaftaran pada 29 Ogos 1994?

(iii) Kenapakah plaintif dan George Thomas terperanjat apabila E mengetahui bahawa pindahmilik sudah berlaku pada 2 September 1994?

(iv) Kenapakah jika hak pemindahan milik diberi kepada Krubong, plaintif memohon kemasukan satu kaveat persendirian pada 22 Julai 1994? Kaveat ini sudah pasti akan menghalang sebarang pemindahan nama F kepada Krubong. Bukankah itu tujuan kaveat persendirian?

(v) Kenapakah dokumen yang telah dipecahbahagikan itu tidak dikembalikan kepada Pacific Bank secara terusan walaupun Pacific Bank telah memberi syarat-syarat sedemikian?

(vi) Kenapakah Pacific Bank sebelum dibayar pinjaman berkenaan telah G meluahkan perasaan kekecewaan mereka apabila hak mereka di atas dokumen asal berkenaan telah luput?

Jika dilihat secara keseluruhannya, apabila isu-isu yang disebut di atas dikaitkan, didapati seolah-olah wujud satu situasi di mana ia memberi suatu gambaran bahawa Krubong dan Wong Akaulah yang bertindak H secara negatif dan telah melakukan penipuan terhadap Tunas Murni. Jika mahkamah yakin bahawa suatu penipuan telah berlaku, maka apa-apa transaksi yang berlaku selepas 29 Ogos 1994 adalah 'void ab initio'. Bagi plaintif yang mengambil tindakan 'derivative action' ini berasaskan isu penipuan, jika beliau ingin berjaya, beliau mestilah meyakinkan mahkamah atas fakta yang ada di atas tahap melebihi 'balance of probabilities'.

I Saya mulai dengan perjanjian Sin Hong Teng Co di mana perjanjian jual beli ini didakwa oleh Krubong adalah di antara Sin Hong Teng dengan Krubong. Krubong tidak terdaya membayar harga yang tinggi

untuk tanah berkenaan tetapi berminat memperolehi tanah berkenaan dengan harga RM6.2 juta. Bagi tujuan mendapatkan kemudahan pinjaman ini, Krubong dan Wong Akau mendakwa bahawa mereka telah memperalatkan Tunas Murni bagi memperolehi pinjaman wang daripada Pacific Bank. Tunas Murni dengan Krubong telah menyiapkan antara mereka satu perjanjian yang bertarikh 3 Jun 1993, di mana Tunas Murni dikatakan membeli tanah-tanah Lot No 941 Geran Pendaftaran No 3392, Lot No 943 Geran Pendaftaran No 9010 dan Lot No 944 Geran Pendaftaran No 9011 itu dengan harga RM18 juta. Kedua-dua pihak ini melalui penghujahan mereka mengakui yang mereka telah dengan sengaja menyiapkan perjanjian yang 'fictitious' ini bagi tujuan meyakinkan bank yang harga tanah itu melebihi RM5 juta, supaya kemudahan pinjaman boleh diperolehi. Selepas dokumen ini diserahkan kepada Pacific Bank, barulah Pacific Bank meluluskan pembiayaan pembelian tanah ini di bawah nama Tunas Murni bagi tujuan membayar Sin Hong Teng Co.

Plaintif di sebaliknya, mendakwa bahawa transaksi ini adalah transaksi yang bona fide dan Tunas Murnilah yang sebenarnya membeli tanah tersebut dengan harga RM7.7 juta daripada Sin Hong Teng Co. Dakwaan plaintif ini malangnya kurang meyakinkan mahkamah kerana terdapat beberapa keping surat atau dokumen yang mendedahkan keadaan yang sebenarnya, iaitu:

(i) Krubong telah berutus surat bertarikh 8 Jun 1993 kepada Sin Hong Teng Co membenarkan supaya tanah yang dibeli oleh Krubong didaftarkan di bawah nama Tunas Murni;

(ii) surat sumpah bertarikh 14 Februari 1995 yang ditandatangani oleh plaintif mengesahkan bahawa Tunas Murni diperalatkan bagi tujuan kesemua transaksi-transaksi berkenaan;

(iii) surat bertarikh 15 October 1993 yang menunjukkan plaintif berhak mendapat wang sebanyak RM1 juta sebagai bayaran khidmat mendapatkan kemudahan pinjaman Pacific Bank dan keuntungan daripada transaksi tersebut berjumlah RM1.24 juta;

(iv) perjanjian bertarikh 8 Jun 1993 di mana perjanjian itu menghendaki Krubong membayar kesemua hutang dan pinjaman tanpa plaintif atau Tunas Murni bertanggungjawab ke atas pinjaman-pinjaman itu. Jika pinjaman ini adalah pinjaman yang sahih dan bona fide oleh Tunas Murni dan plaintif, sudah pasti mereka akan menanggung beban pembayaran dan bukan oleh pihak-pihak lain. Selain dari itu plaintif akan dibayar ganti rugi jika beliau menanggung sebarang kerugian;

(v) terdapat beberapa dokumen di mana Pacific Bank telah menghubungi plaintif mengatakan yang beliau telah tidak membayar faedah pinjaman tersebut selama beberapa bulan. Sejurus kemudian, faedah ini telah dibayar oleh Krubong. Sekali lagi mahkamah mengemukakan persoalan bahawa jika ini adalah transaksi yang bona fide, sudah pasti hutang-hutang tersebut akan dilangsaikan sendiri oleh Tunas Murni atau oleh plaintif sendiri;

(vi) dakwaan plaintif bahawa beliau telah mencagarkan rumahnya bagi mendapatkan pinjaman sebanyak RM3 juta bagi tujuan membayar harga tanah tersebut. Beliau mendakwa wang ini adalah bukti kejujuran transaksi itu, dan jika Krubong berjaya memperolehi tanah berkenaan tanpa 'consideration', rumahnya mungkin akan dirampas. Tetapi, jika diteliti dokumen yang dikemukakan, adalah jelas bahawa pinjaman RM3 juta itu adalah bersandarkan kepada saham Tunas Murni serta jaminan persendirian George Thomas dan Wong Akau. Juga, rumah tersebut telahpun dicagarkan terlebih dahulu kepada sebuah bank lain menyebabkan Pacific Bank tidak memiliki caj yang pertama; dan

(vii) surat kuasa wakil yang memberi kuasa yang agak menyeluruh kepada Krubong. Plaintif mendakwa surat kuasa wakil ini adalah terhad, dan tidak menjangkau tahap penyerahan hakmilik kepada Krubong. Jika benar bahawa Tunas Murni Sdn Bhd telah memberi kuasa terhad sahaja kepada pengendalian dan pengurusan penjualan lot-lot berkenaan selepas dipecahkan tanpa pemindahan milik ke atas Krubong, kenapakah surat kuasa wakil diberi kepada Krubong? Saya percaya surat kuasa itu mempunyai tujuan tertentu. Jika ia tidak membenarkan penyerahan hakmilik tanah itu kepada Krubong, sekurang-kurangnya ia menjamin kedudukan Krubong, seandainya Tunas Murni selepas menerima 'disbursement' daripada Pacific Bank mengkhianati perjanjian itu. Dalam erti kata lain, ini adalah suatu dokumen 'safeguard' Krubong. Dokumen surat kuasa wakil ini menarik perhatian saya. Tanpa surat kuasa wakil ini, Krubong masih boleh memindahkan harta berkenaan kepada dirinya kerana Tunas Murni telah menandatangani dokumen-dokumen 'memorandum of transfer' yang kosong (in escrow) mengikut peruntukan s 210(3)(ii) Kanun Tanah Negara 1965. Dengan adanya dokumen 'in escrow' ini yang telah bersetem, tidak ada apa-apa yang boleh menghalang Krubong daripada mencatatkan namanya sebagai pemilik lot-lot tersebut.

Selepas diambil kira kesemua fakta-fakta ini serta dakwaan plaintif, mahkamah langsung tidak yakin bahawa plaintif telah berjaya membuktikan satu kesalahan penipuan telah dilakukan oleh 'majority shareholders' yang memudaratkan 'minority interest' melalui kerugian yang menimpa Tunas Murni. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka tidak wujudlah landasan bagi plaintif mengambil tindakan berbentuk 'derivative'. Landasan ini adalah penting kerana beliau mestilah terlebih dahulu meyakinkan mahkamah bahawa ia terkecuali daripada prinsip *Foss v Harbottle* (1843) 2 Hare 46. Bagi tujuan ini, eloklah kalau kita hayati prinsip tersebut yang telah dibincang oleh Walter Woon dalam *Company Law* di ms 225, di mana beliau telah merumuskan kes *Foss v Harbottle,* bahawa sesebuah syarikat adalah sesuatu entiti yang berasingan daripada pemegang sahamnya, dan oleh itu mana-mana pemegang saham tidak bolehlah mengambil tindakan mahkamah bagi menguatkuasakan hak syarikat tersebut. Pihak yang sesuai mengambil tindakan mahkamah bagi menguatkuasakan hak syarikat tersebut adalah syarikat itu sendiri. Ekoran daripada kes tersebut, dua

pengecualian telah menyusul, iaitu tindakan syarikat yang berbentuk ultra vires dan di mana penipuan telah berlaku ke atas pemegang saham minoriti dan pesalah menguasai syarikat tersebut (sila lihat *Burland v Earle* [1902] AC 83; [1900–3] All ER Rep 1452 dan kes *Paidiah Genganaidu v Lower Perak Syndicate Sdn Bhd & Ors* [1974] 1 MLJ 220). Dalam kes *Paidiah*, di ms 220 lajur 2G–I, Ali FJ menyatakan:

> The issues: (a) that the resolution is ultra vires, illegal; and (b) that it is a fraud on the minority, are based on two exceptions to the rule in *Foss v Harbottle*. The rule was aptly stated by Jenkins LJ in *Edwards & Anor v Halliwell & Ors* [1950] 2 All ER 1064 in these words:
>
> > 'The rule in *Foss v Harbottle*, as I understand it, comes to no more than this. First, the proper plaintff in an action in respect of a wrong alleged to be done to a company or association of persons is prima facie the company or the association of persons itself. Secondly, where the alleged wrong is a transaction which might be made binding on the company or association and on all its members by a simple majority of the members, no individual member of the company is allowed to maintain an action in respect of that matter for the simple reason that, if a mere majority of the members of the company or association is in favour of what has been done, then cadit quaestio.'
>
> In terms stated the appellant cannot maintain the action unless his case falls within either of two exceptions which were referred to by Jenkins LJ in his judgment on p 1067 as follows:
>
> > 'Where the act complained of is wholly ultra vires the company or association the rule has no application because there is no question of the transaction being confirmed by any majority. It has been further pointed out that where what has been done amounts to what is generally called in these cases a fraud on the minority and the wrongdoers are themselves in control of the company, the rule is relaxed in favour of the aggrieved minority who are allowed to bring what is known as a minority shareholders' action on behalf of themselves and all others. The reason for this is that, if they were denied that right, their grievance could never reach the court because the wrongdoers themselves, being in control, would not allow the company to sue.'

Memadailah jika saya hanya menyentuh sekadar ini sahaja tentang faktor penipuan yang diutarakan oleh plaintif, kerana jika beliau terkandas dalam isu ini, maka tumbanglah kesnya.

Bagi merumus kembali kes ini, mahkamah mendapati kes ini berkisar di antara beberapa perjanjian di antara Tunas Murni, Krubong dan plaintif sendiri. Penglibatan plaintif dalam perjanjian ini di peringkat awalan adalah amat jelas sekali dan beliau telah dengan penuh persetujuan akur kepada perjanjian tiga segi ini. Malangnya, disebabkan terdapat anggapan kemungkiran janji oleh Krubong terhadapnya, beliau telah menyaman Krubong. Tidak mungkin beliau sekarang boleh mengatakan yang penipuan telah berlaku di peringkat awalan itu, kerana penglibatannya di semua peringkat adalah ketara dan dengan penuh kesedaran. Tindakan saman-menyaman ini bermula apabila beliau beranggapan yang Wong Akau telah mengkhianatinya, dan George Thomas telah membelakangkan rungutan

dan rintihannya. Sebagai perbandingan, isu plaintif dalam syarikat itu bolehlah diandaikan sebagai tiga orang adik-beradik dalam satu keluarga di mana dua daripada mereka telah berpuas hati dan saling menyokong sedangkan seorang lagi itu berasa tersisih, lantas mengambil tindakan mahkamah di atas persepsinya bahawa beliau telah ditipu oleh orang luar setelah didalangi oleh kedua-dua adik-beradiknya. Yang peliknya, pada peringkat awalan, plaintif yang tersisih ini telah bersepakat dan sebulat surat menandatangani perjanjian dengan pihak ketiga, tetapi apabila berlaku retakan dalam rumah itu, ia mendakwa ia telah ditipu.

Secara ringkas, mahkamah mendapati beberapa kelemahan lain dalam kes ini yang telah diambil kira, di antaranya:

(i) bagi tindakan 'derivative' plaintif mestilah meyakinkan mahkamah bahawa 'majority shareholders' telah memudaratkan kedudukan Tunas Murni. Jika begitu, ketiadaan penamaan George Thomas, dalam kategori defendan-defendan bagi memenuhi syarat 'majoriti shareholders' itu menimbulkan beberapa persoalan;

(ii) tidak terdapat sebarang penghuraian ataupun 'particularization' penipuan yang didakwa oleh plaintif. Malahan, saya pun tidak diberitahu bila penipuan bermula;

(iii) apakah persubahatan ataupun jenis penipuan defendan ketiga, sedangkan beliau telah menandatangani sebagai wakil Krubong kerana terdapatnya 'seal' Krubong di dokumen asal surat pemindahan berkenaan;

(iv) apakah persubahatan ataupun jenis penipuan yang telah diperlakukan oleh defendan keempat [Pendaftar Hakmilik Tanah, Melaka], sedangkan tugas-tugas beliau hanya sekadar mendaftar sebarang dokumen yang diterima. Bagi kes ini, pada 29 Ogos 1994, sama ada dokumen hakmilik yang asal ataupun dokumen hakmilik berasingan yang dipecahbahagikan berjumlah 375 itu tidak mempunyai sebarang sekatan, kerana telah dipersetujui diketepikan oleh Pacific Bank; dan

(v) penglibatan defendan-defendan kelima dan keenam adalah selepas pemindahan harta kepada Krubong.

Dari sudut perundangan, bagi membuktikan kewujudan penipuan, iaitu satu daripada landasan tindakan 'derivative', plaintif mestilah membuktikan kesnya di tahap yang melebihi 'balance of probabilities'. Selepas mengkaji semua fakta, mahkamah tidak dapat mengesan sebarang kewujudan penipuan di pihak Wong Akau dan George Thomas terhadapnya di peringkat awalan. Jadi, bilakah penipuan bermula? Adalah ia berlaku di peringkat pemindahan hak pada 29 Ogos 1994 apabila pemindahan berlaku melalui Borang 14A dan s 340 Kanun Tanah Negara 1965 terpakai? Seksyen 340 berbunyi:

> (1) Hakmilik atau kepentingan mana-mana orang atau perbadanan untuk sementara waktu didaftarkan sebagai pemilik bagi mana-mana tanah atau atas nama siapa, mana-mana pajakan, gadaian atau kemudahan adalah untuk sementara waktu didaftarkan, hendaklah tertakluk kepada

peruntukan-peruntukan seksyen ini yang berikut, tidak boleh dihilangkan. A

(2) Hakmilik atau kepentingan kepada mana-mana orang atau perbadanan boleh dihilangkan —

(a) dalam mana-mana hal penipuan atau perwakilan yang tidak cekap kepada yang mana orang atau perbadanan atau mana-mana ejen orang atau perbadanan, adalah satu pihak atau 'privy'; atau B

(b) jika pendaftaran telah diperolehi secara tipu atau dengan suratcara yang tidak memadai atau tidak sah; atau

(c) jika hakmilik atau kepentingan telah diperolehi secara salah oleh orang atau badan yang menjalankan mana-mana kuasa atau diberi kebenaran oleh mana-mana undang-undang bertulis. C

Ini tidak mungkin, kerana mahkamah tidak dapat diyakini atas alasan-alasan yang telah dihuraikan terlebih dahulu akan kewujudan penipuan berasaskan pada tahap yang ditetapkan oleh undang-undang. Bagi memahami konsep perundangan yang terpakai bagi tahap yang dikehendaki, adalah diperturunkan kata-kata Vincent Ng J, dalam kes *Abdul Hai bin Hj Masud Ahmad v Kwang Yuet Song* [1995] 1 AMR 636 di ms 654: D

> Fraud raised in civil proceedings requires a higher standard of proof than that in ordinary matters. (See *Nahar Singh v Pang Hon Chin* [1986] 2 MLJ 141.) Fraud in civil proceedings must be proved by a preponderance of probability and not on a balance of probability. The degree of proof need not reach certainty but it must carry a very high degree of probability. What it means is that the evidence adduced is such that the court believes its existence or a prudent man considers its existence very highly probable in the circumstances of the particular case. See *Chu Choon Moi v Ngan Sew Tin* [1986] 1 MLJ 34. Also, it is settled that he who alleges fraud must clearly and distinctly prove it. It can never be based on suspicion and conjecture. E F
>
> Fraud, in order to succeed must be brought home to the party alleged of having committed fraud. Fraud should be such that the desired object of the alleged act is to cheat a man of his existing right; it should be actual and not constructive fraud, it should be dishonesty of some sort in which he is a party or privy and it implies a dishonest and wilful act on his part to cheat a man of a known right. See *Tai Lee Finance v Official Assignee & Ors* [1983] 1 MLJ 81, *Waimiha Sawmilling Co Ltd v Waione Timber Co Ltd* [1926] AC 101. That a high degree of dishonesty and wilfulness in the act is required to be proved, is well illustrated in *Waimiha* case, where the Privy Council held that there was no fraud on the part of the registered proprietor in merely acquiring title with notice of an existing unregistered interest or in taking a transfer with knowledge that its registration will defeat such an interest. (See also *Mills v Stokman* (1967) 116 CLR 61.) G H

Sebagai kes yang terakhir bagi isu tahap perundangan, saya ambil pegangan daripada kata-kata Lord Diplock dalam kes *Saminathan v Pappa* [1981] 1 MLJ 121 di ms 126 yang berbunyi:

> Their Lordships accordingly now turn to the three findings of fraud on which the learned judge relied as defeating the registered title of Miss Pappa under s 340(2)(a). Only one allegation of fraud was made in Saminathan's pleading, viz that Miss Pappa had misrepresented to the Collector of Land I

A Revenue that Saminathan desired the transfer of the title of the disputed land to her. There is a sentence in the trial judge's judgment which suggest that he found this allegation proved but counsel for Saminathan has been unable to point to even a shred of evidence that any such representation, whether true or false, was ever made to the Collector. The onus of proof of fraud in Malaysia is proof beyond reasonable doubt ...

B Berasaskan kepada isu penting (core issue) telah tidak dibuktikan oleh plaintif, maka mahkamah menolak permohonan ini terhadap kesemua defendan-defendan dengan kos. Dari sudut pengkhususan penilaian kehakiman terhadap defendan-defendan yang lain, memadai jika dinyatakan bahawa disebabkan plaintif telah gagal dalam tindakannya terhadap C Krubong dan Wong Akau, maka secara logik tindakannya terhadap defendan ketiga hingga keenam juga gagal kerana ketandusan asas.

*Permohonan ditolak.*

Dilaporkan oleh Kevin Ooi

D

E

F

G

H

I